CHING (CHENG) SIANG CHOW

lwn.

PANG KWI CHING

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU
KAMARDIN HASHIM PK
[SAMAN PEMULA NO: 24-1959-2007 (4)]
2 APRIL 2009

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat - Kaveat persendirian - Pembatalan - Permohonan membatalkan kaveat persendirian - Sama ada plaintif 'orang terkilan' dan berhak untuk membuat permohonan - Kanun Tanah Negara, s. 327(1)*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat - Kaveat persendirian - Sama ada defendan menunjukkan alasan yang mencukupi untuk mempertahankan kewujudannya - Imbangan keadilan - Sama ada memihak kepada defendan - Sama ada status quo dikekalkan*

Plaintif adalah pemilik berdaftar tanah (tanah tersebut). Defendan telah memasukkan kaveat persendirian atas tanah tersebut. Plaintif mendakwa kewujudan kaveat persendirian tersebut akan menjejaskan/menghalang transaksi mengenai tanah tersebut termasuk pindahmilik, gadaian, jualan dan lain-lain transaksi. Oleh itu, plaintif menuntut terhadap defendan bagi perintah kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan dibatalkan dengan serta merta. Plaintif mendakwa bahawa tidak dapat disangkal kedudukan plaintif adalah merupakan 'orang yang terkilan' dengan kewujudan kaveat persendirian tersebut dan dengan itu membuat permohonan ini di bawah s. 327(1) Kanun Tanah Negara (KTN). Defendan merupakan seorang pengarah dalam Syarikat Tetuan Lee & Pang Enterprise Sdn Bhd dan defendan telah diberi kuasa oleh Lee & Pang untuk memasukkan kaveat persendirian tersebut bagi pihak Lee & Pang untuk melindungi kepentingan Lee & Pang tersebut. Faktanya adalah pada 11 Februari 1985, plaintif telah menjualkan tanah tersebut kepada Syarikat Tetuan Instantvest Enterprise Sdn Bhd (Instantvest) yang merupakan pembeli asal tanah tersebut dengan harga RM70,000. Lee Swee Siang (simati) merupakan suami kepada defendan adalah dulunya pengarah urusan bagi Lee & Pang dan Instantvest, telah menjelaskan baki bayaran harga jualan bersama faedahnya kepada abang plaintif,

A Chen Siong Chian, yang telah diberi surat wakil kuasa oleh plaintif. Bayaran penuh harga jualan dan faedah telah dijelaskan pada tahun 1988 dan milikan kosong tanah tersebut telah diserahkan kepada Lee & Pang. Tanah tersebut sehingga kini diduduki oleh Ahsan Abu Bakar dan keluarganya, orang yang diamanahkan oleh
B Lee & Pang untuk menjaga tanah tersebut. Defendan seterusnya telah berusaha untuk bertemu dengan plaintif untuk menyelesaikan urusan penjualan tanah tersebut, tetapi plaintif bagaimanapun enggan memberikan kerjasama dan sebaliknya telah memasukkan satu kaveat ke atas tanah itu serta menafikan telah menjualkan
C tanah tersebut. Seterusnya, setelah menyedari tindakan plaintif yang luar dugaan untuk menafikan hak defendan ke atas tanah tersebut, defendan telah memasukkan kaveat persendirian tersebut. Plaintif pula mengatakan bahawa beliau tidak pernah menjual tanah tersebut kepada sesiapa, tidak pernah menandatangani suratan
D pindahmilik escrow dan tidak pernah menerima apa-apa bayaran untuk harga jualan bagi tanah tersebut.

Diputuskan (menolak permohonan plaintif; mengekalkan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan atas
E **tanah tersebut):**

(1) Plaintif telah membuktikan melalui dokumen suratan hakmilik bahawa beliau merupakan pemilik berdaftar tanah tersebut. Walaupun dokumen-dokumen defendan menunjukkan plaintif dikatakan telah menjualkan tanah tersebut kepada syarikat milik
F defendan namun transaksi jualan tersebut tidak disempurnakan sepenuhnya. Pemilik berdaftar tanah itu masih atas nama plaintif. Tidak dapat dinafikan dengan kewujudan kaveat persendirian atas tanah itu telah menghalang plaintif dari melakukan sebarang 'dealing' terhadap hak dan kepentingan
G plaintif terhadap tanah tersebut. Oleh itu, plaintif adalah 'orang terkilan' dan dengan itu berhak untuk memfailkan permohonan ini untuk membatalkan kaveat persendirian tersebut. (perenggan 7)

H **(2)** Walaupun plaintif cuba menafikan telah menjual tanah tersebut kepada sesiapa, perjanjian jual beli, list of payment dan pelbagai surat yang ditulis pada sekitar waktu semasa jelas menunjukkan kepada satu inferen yang sukar digugat iaitu sebenarnya plaintif telah menjual tanah tersebut kepada
I Instantvest yang kemudiannya diwarisi oleh defendan. Defendan/wakil telah menduduki dan mengusahakan tanah

tersebut untuk tempoh lebih sedekad menguatkan lagi pandangan mahkamah bahawa defendan mempunyai 'caveatable interest' atas tanah tersebut, lebih-lebih lagi plaintif tidak mengambil sebarang tindakan dalam tempoh itu untuk menegakkan hak beliau. Tiada laporan polis dibuat dan tiada pengaduan ke pejabat tanah sekiranya pendudukan tanah itu oleh wakil defendan dianggap oleh plaintif sebagai satu pencerobohan. Defendan telah mengutarakan persoalan yang wajar dibicarakan dalam tuntutan mereka. (perenggan 11)

(3) Imbangan keadilan adalah memihak kepada defendan. Keterangan cukup kuat menunjukkan terdapat satu transaksi jual beli antara syarikat milik defendan dan simati, suaminya. Semua harga belian telah pun dilangsaikan tetapi nama pemilik dalam suratan hakmilik belum lagi ditukar kepada nama pembeli. Dalam keadaan ini sebenarnya plaintif adalah merupakan 'bare trustee' yang memegang tanah tersebut bagi pihak syarikat defendan. Sekiranya kaveat persendirian defendan dibatalkan, plaintif bebas melakukan apa sahaja terhadap tanah tersebut termasuk menjualnya semula kepada pihak ketiga. Hak defendan sama ada hak di bawah perjanjian jual beli serta hak ekuiti akan terjejas teruk dan segala hasil dari usaha defendan atas tanah tersebut akan menjadi sia-sia. Defendan telahpun memfailkan satu tindakan guaman sivil di Mahkamah Tinggi dan kes itu masih belum diputuskan. Oleh itu, adalah adil untuk *status quo* kes ini dikekalkan sehingga tuntutan defendan tersebut dilupuskan. Ini tidak akan memprejudiskan plaintif dan tidak mendatangkan apa-apa ketidakadilan kepada plaintif. Selama 13 tahun plaintif tidak langsung menghiraukan tanah tersebut, maka tidak ada salahnya untuk keadaan sedia ada dikekalkan sehingga tuntutan defendan diselesaikan. (perenggan 19)

Kes-kes yang dirujuk:

Chee Hock Lai v. Tan Swee Thai & Others [1990] 2 CLJ 354; [1990] 1 CLJ (Rep) 354 HC ***(dirujuk)***

Eng Mee Yong & Ors v. V Letchumanan [1979] 1 LNS 18 ***(dirujuk)***

Lim Ah Moi v. AMS Periasamy Suppiah Pillay [1997] 3 CLJ 629 CA ***(dirujuk)***

Mohd Azhari Aziz v. Shanmugam Muniyandy [2006] 3 CLJ 433 HC ***(dirujuk)***

RAP Nathan v. Hj Abdul Rahman Hj Yusoff & Ors [1979] 1 LNS 85 ***(dirujuk)***

A *Vijayalakshmi Devi Nadchatiram v. Danapakia Devi Nadchatiram & Anor [1998] 2 CLJ 832 CA* ***(dirujuk)***
Williams v. Greatrex [1957] 1 WLR 31 ***(dirujuk)***
Wong Kuan Tan v. Gambut Development Sdn Bhd [1984] 2 CLJ 26; [1984] 1 CLJ (Rep) 441 FC ***(dirujuk)***
B *Wu Shu Chen & Anor v. Raja Zainal Abidin Raja Hussin [1997] 3 CLJ 854 CA* ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code, s. 327(1)

C *Bagi pihak plaintif - KS Phang; T/n KS Pang & Co*
Bagi pihak defendan - KB Rajah; T/n Tok & Co

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

D

PENGHAKIMAN

Kamardin Hashim PK:

[1] Melalui saman pemula di lampiran 2, plaintif menuntut
E terhadap defendan bagi perintah-perintah seperti berikut:

(a) Kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan di bawah pegangan Geran 97968 Lot 3482 Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, yang didaftarkan pada 27.8.2003 melalui nombor Perserahan 30229/2003 dengan serta merta
F dibatalkan;

(b) Kos permohonan ini ditaksirkan dan dibayar oleh Defendan kepada Plaintif dengan serta merta;

(c) Gantirugi ditaksirkan dan dibayar oleh Defendan kepada
G Plaintif;

(d) Relief selanjutnya yang mana dianggap adil dan saksama.

[2] Plaintif adalah pemilik berdaftar tanah di bawah pegangan Geran 97968 Lot 3482 Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri
H Johor (tanah tersebut). Defendan telah memasukkan kaveat persendirian yang didaftarkan pada 27 Ogos 2003 melalui nombor perserahan 30229/2003 atas tanah tersebut (kaveat persendirian tersebut). Plaintif mendakwa telah terkilan oleh kewujudan kaveat persendirian tersebut kerana ia akan menjejaskan/menghalang
I transaksi mengenai tanah tersebut termasuk pindahmilik, gadaian, jualan dan lain-lain transaksi. Permohonan plaintif ini dibuat dibawah s. 327(1) Kanun Tanah Negara 1965 (KTN).

[3] Permohonan plaintif ini disokong oleh affidavit beliau yang diikrarkan pada 28 Mei 2007. Sesalinan geran tanah tersebut serta sesalinan catatan carian dilampirkan dalam affidavit plaintif sebagai eks. "CSC1" dan "CSC2". Dari eksibit-eksibit tersebut jelas menunjukkan bahawa plaintif merupakan pemilik berdaftar tanah tersebut. Rekod urusan juga menunjukkan satu kaveat persendirian telah didaftarkan atas nama defendan. Oleh itu dari rekod-rekod tersebut, plaintif mendakwa bahawa tidak dapat disangkal kedudukan plaintif adalah merupakan 'orang yang terkilan' dengan kewujudan kaveat persendirian tersebut dan dengan itu boleh membuat permohonan ini dibawah s. 327(1) KTN (lihat *Eng Mee Yong & Ors v. V. Letchumanan* [1979] 1 LNS 18).

[4] Defendan membantah permohonan ini dan memfailkan satu affidavit jawapan serta satu affidavit lanjutan. Melalui kedua-dua affidavit tersebut, defendan telah mendeposkan fakta-fakta yang material seperti berikut:

(i) Defendan merupakan seorang Pengarah dalam syarikat Tetuan Lee & Pang Enterprise Sdn Bhd (No. Syarikat: 142280-D) (Lee & Pang) dan Defendan telah diberi kuasa oleh Lee & Pang untuk memasukkan kaveat persendirian tersebut bagi pihak Lee & Pang dan untuk melindungi kepentingan Lee & Pang tersebut.

(ii) Pada 11.2.1985 Plaintif telah menjualkan tanah tersebut yang dulunya dikenali sebagai CT 13588 Lot 3482 kepada syarikat Tetuan Instantvest Enterprise Sdn Bhd (Instantvest) yang merupakan pembeli asal tanah tersebut dengan harga RM70,000.00. Plaintif telah menandatangani satu Suratcara Pindahmilik escrow Tanah tersebut untuk memihak kepada Lee & Pang sebagai penama dan/atau pemegang serahhak bagi Instantvest dan juga Borang 14A berserta dengan Suratan Hakmilik asal Tanah tersebut telah disimpan oleh Tetuan Vincent Lai & Co (Vincent Lai) sementara menunggu penyempurnaan jualan tersebut.

(iii) Lee Swee Siang (simati) merupakan suami kepada Defendan adalah dulunya Pengarah Urusan bagi Lee & Pang dan Instantvest, telah menjelaskan baki bayaran harga jualan bersama faedahnya kepada abang Plaintif yang bernama Chen Siong Chian yang telah diberi Surat Wakil Kuasa oleh Plaintif bertarikh 15.12.1985 dengan Nombor Pendaftaran 153/1986.

(iv) Bayaran penuh harga jualan dan faedah telah dijelaskan pada tahun 1988 dan milikan kosong Tanah tersebut telah diserahkan kepada Lee & Pang. Tanah tersebut sehingga kini diduduki oleh Ahsan bin Abu Bakar dan keluarganya, orang yang diamanahkan oleh Lee & Pang untuk menjaga Tanah tersebut.

(v) Lee & Pang telah membayar cukai tanah bagi Tanah tersebut untuk beberapa tahun tanpa sebarang bantahan dan tindakbalas oleh Plaintif. Plaintif juga tidak membantah terhadap pendudukan/kehadiran wakil Lee & Pang di atas Tanah tersebut.

(vi) Defendan seterusnya telah berusaha untuk bertemu dengan Plaintif untuk menyelesaikan urusan penjualan Tanah tersebut sebaik sahaja mengetahui tentang transaksi jualan/belian tersebut serta setelah menerima Suratan Hakmilik asal dan Suratcara Pindahmilik yang ditandatangani secara escrow oleh Plaintif dari Tetuan Gopal & Associates iaitu pihak yang mengambil alih Vincent Lai. Plaintif bagaimana pun enggan memberikan kerjasama dan sebaliknya telah memasukkan satu kaveat ke atas Tanah itu serta menafikan telah menjualkan Tanah tersebut. Plaintif juga telah membuat laporan polis menyatakan bahawa geran Tanah tersebut telah hilang dan telah membayar cukai tanah bagi Tanah tersebut mulai tahun 2002.

(vii) Lee & Pang dan agen/wakilnya telah mengusahakan Tanah tersebut dengan menanam pokok buah-buahan, tanpa sebarang halangan atau bantahan dari Plaintif.

(viii) Pada bulan Ogos 2003, setelah menyedari tindakan Plaintif yang luar dugaan untuk menafikan hak Defendan ke atas Tanah tersebut dengan membuat laporan polis serta mendapatkan Suratan Hakmilik yang baru, Defendan telah memasukkan kaveat persendirian tersebut.

(ix) Untuk menuntut hak mereka, Lee & Pang telah mengambil tindakan undang-undang dengan memfailkan Guaman Sivil No. MT22-762-2007 di Mahkamah Tinggi Johor Bahru terhadap Plaintif. Lee & Pang menuntut antara lain, Perintah Pengisytiharan dan Pelaksanaan Spesifik.

[5] Dalam pembelaan plaintif terhadap tindakan Lee & Pang dalam guaman sivil tersebut, plaintif mengatakan bahawa beliau tidak pernah menjual tanah tersebut kepada sesiapa, tidak pernah menandatangani suratan pindahmilik escrow dan tidak pernah

menerima apa-apa bayaran untuk harga jualan bagi tanah tersebut. Plaintif juga menafikan pernah menyerahkan milikan kosong tanah tersebut kepada sesiapa dan mengatakan orang yang menduduki tanah tersebut tanpa persetujuan beliau. Plaintif seterusnya mengatakan beliau tidak ada pengetahuan bagaimana defendan boleh memiliki Suratan Hakmilik asal tanah tersebut yang beliau telah laporkan hilang dari simpanan beliau dalam tahun 2002. Affidavit jawapan plaintif dalam permohonan ini juga mengandungi pengataan-pengataan yang sama seperti pernyataan pembelaan beliau.

[6] Untuk berjaya dalam permohonannya untuk membatalkan kaveat persendirian, adalah menjadi bebanan atas plaintif untuk membuktikan bahawa beliau tergolong dalam takrifan 'orang terkilan' bagi maksud s. 327(1) KTN. Walaupun KTN tidak memperuntukkan takrifan kepada terma siapakah 'orang terkilan' itu, tetapi banyak nas-nas telah membuat pandangan dan keputusan sebagai panduan untuk mahkamah membuat keputusan atas isu ini. Mahkamah Rayuan dalam kes *Wu Shu Chen & Anor v. Raja Zainal Abidin Raja Hussin* [1997] 3 CLJ 854 telah memutuskan seperti berikut:

> ... the word "aggrieved" must be given its ordinary meaning. To be aggrieved means one is dissatisfied with or adversely affected by a wrongful act of someone. An aggrieved person is therefore a person whose legal right or interest is adversely affected by the wrongful act or conduct of another person or body. The category of aggrieved persons is never closed.

[7] Dalam kes di hadapan saya sekarang, plaintif telah membuktikan melalui dokumen suratan hakmilik bahawa beliau merupakan pemilik berdaftar tanah tersebut. Walaupun dokumen-dokumen defendan menunjukkan plaintif dikatakan telah menjualkan tanah tersebut kepada syarikat milik defendan namun transaksi jualan tersebut tidak disempurnakan sepenuhnya. Pemilik berdaftar tanah itu masih atas nama plaintif. Tidak dapat dinafikan dengan kewujudan kaveat persendirian atas tanah itu telah menghalang plaintif dari melakukan sebarang 'dealing' terhadap hak dan kepentingan plaintif terhadap tanah tersebut. Oleh itu saya memutuskan bahawa plaintif adalah "orang terkilan" dan dengan itu berhak untuk memfailkan permohonan ini untuk membatalkan kaveat persendirian tersebut.

[8] Kaveat persendirian tersebut hendaklah dibatalkan, kecuali defendan dapat menunjukkan alasan-alasan yang mencukupi dari segi fakta dan undang-undang untuk mempertahankan kewujudannya. Lord Diplock dalam kes *Eng Mee Yong v. V. Letchumanan (supra)* telah menekankan beban pembuktian atas pengkaveat dalam permohonan untuk membatalkan kaveat persendirian seperti berikut:

> This is the nature of the onus that lies upon the caveator in an application by the caveatee under s. 327 for removal of a caveat: he must first satisfy the court that on the evidence presented to it is his claim to an interest in the property does raise a serious question to be tried: and, having done so, he must go on to show that on the balance of convenience it would be better to maintain the *status quo* until the trial of the action, by preventing the caveatee from disposing of his land to some third party.

[9] Hashim Yeop Abdullah Sani FCJ (ketika itu) dalam kes *Wong Kuan Tan v. Gambut Development Sdn Bhd* [1984] 2 CLJ 26; [1984] 1 CLJ (Rep) 441 menjelaskan:

> To put it more simply, the caveator in this case must first satisfy the court that he has a 'caveatable interest' in the land. Only if he has such an interest can he qualify to lodge a caveat under s. 323 of the National Land Code. In the application to have the caveat removed the onus is cast upon the caveator to satisfy the court that on the evidence presented his claim to an interest in the land raises a serious question to be tried and after having done so he must go on to show that on the balance of convenience the caveat should be extended until the disposal of the main action.

[10] Seterusnya diputuskan bahawa hanya kepentingan yang diakui dibawah KTN sahaja yang boleh dilindungi oleh kaveat persendirian tersebut. Di ms 445 kes *Wong Kuan Tan (supra)*, YA Hakim Hashim Yeop Abdullah Sani menerangkan:

> Interests which are protectable by caveat are only interests recognized by the Code. The contractual provision does not amount to an equitable or other interest sufficient to support a caveat. Section 323(1) of the National Land Code sets out the classes of persons who may lodge private caveat. They are person or body claiming title to any alienated land; or claiming any registrable interest in any alienated land; or claiming any right to such title or interest; and includes person or body claiming to be

the beneficially entitled under any trust affecting any such land or interest. The words 'any right to such title or interest' may be wide enough to allow rights arising under a contract for registrable dealing to be protected by a caveat but they are not wide enough to cover mere personal rights as distinguished from rights relating to land. See also David Wong, Land Tenure in the Malay States at pp 416-435.

[11] Persoalannya sekarang adakah defendan mempunyai 'caveatable interest' atas tanah tersebut? Untuk menentukannya mahkamah telah meneliti keterangan dan segala fakta yang terkandung dalam affidavit yang telah difailkan. Setelah meneliti kesemua keterangan dan fakta yang dikemukakan, mahkamah puashati bahawa defendan ada mempunyai 'caveatable interest' atas tanah tersebut. Alasan-alasan dapatan tersebut dapat diringkaskan seperti berikut:

Perjanjian Jual Beli bertarikh 11 Februari 1985 jelas menunjukkan plaintif telah menjual tanah tersebut kepada Instantvest dengan harga RM70,000 yang mana suami defendan (simati) merupakan Pengarah Urusan Instantvest dan yang telah membayar harga belian tanah tersebut. Defendan, sebagai pewaris simati berhak menuntut ke atas tanah tersebut.

Walaupun plaintif cuba menafikan telah menjual tanah tersebut kepada sesiapa, namun plaintif telah mengakui telah menandatangani dokumen 'List of Payment' di eks. "PKC4" affidavit defendan bertarikh 8 Oktober 2007. Dari rekod itu menunjukkan plaintif sebenarnya telah menjualkan dua lot tanah iaitu lot tanah tersebut (Lot 3482) dan satu lagi Lot 3481 dengan harga RM140,000 bagi dua lot tersebut. Ini mematahkan dakwaan plaintif bahawa dia hanya menjual satu lot tanah sahaja iaitu Lot 3481. Perjanjian Jual Beli, List of Payment dan pelbagai surat yang ditulis pada sekitar waktu semasa jelas menunjukkan kepada satu inferen yang sukar digugat iaitu sebenarnya plaintif telah menjual tanah tersebut kepada Instantvest yang kemudiannya diwarisi oleh defendan. Defendan/wakil telah menduduki dan mengusahakan tanah tersebut untuk tempoh lebih sedekad menguatkan lagi pandangan mahkamah bahawa defendan mempunyai 'caveatable interest' atas tanah tersebut, lebih-lebih lagi plaintif tidak mengambil sebarang tindakan dalam tempoh itu untuk menegakkan hak beliau. Tiada laporan polis dibuat dan tiada pengaduan ke Pejabat Tanah sekiranya pendudukan tanah itu oleh wakil defendan dianggap oleh plaintif sebagai satu pencerobohan.

[12] Syarikat Lee & Pang yang merupakan pemilik beneficial atas tanah tersebut seperti yang terbukti melalui dokumen-dokumen serta pengataan-pengataan defendan mempunyai 'caveatable interest' atas tanah tersebut. Setelah mendapati bahawa defendan mempunyai 'caveatable interest', seterusnya mahkamah perlu menentukan sama ada tuntutan defendan mengandungi persoalan yang serius untuk dibicarakan. Hakim Jeffrey Tan dalam kes *Mohd Azhari Aziz v. Shanmugam Muniyandy* [2006] 3 CLJ 433 menjelaskan:

> The matter does not come to an end once the caveator satisfies the court that his claim as expressed in the application in Form 19B amounts in law to a caveatable interest. He must go on to show, in appropriate cases, that, based on the affidavits filed, his claim discloses a serious question meriting a trial. This then is the second stage. The degree of proof that has to be offered will, of course, vary from case to case.

[13] Setelah meneliti semua fakta dan keterangan affidavit dihadapan mahkamah, saya berpuashati bahawa defendan telah mengutarakan persoalan yang wajar dibicarakan dalam tuntutan mereka. Tuntutan defendan melalui Guaman Sivil MT22-762-2007 bukanlah sesuatu yang aib, remeh atau satu penyalah gunaan proses mahkamah. Disamping itu perbuatan dan tingkah laku pihak-pihak terutama plaintif menguatkan lagi kepuasanhati mahkamah atas isu ini. Ini dicerminkan melalui perkara-perkara berikut:

Plaintif menafikan menjual tanah tersebut tetapi mengakui telah menandatangani "List of Payment" yang menunjukkan kedua-dua lot tanah milik beliau telah dijual termasuk lot tanah tersebut.

Syarikat defendan telah membayar sepenuhnya harga belian tanah tersebut sebanyak RM70,000 sebagaimana yang dipersetujui oleh pihak-pihak.

Syarikat kepunyaan defendan telah membayar hasil tanah bagi tanah tersebut selama 13 tahun sehingga plaintif membuat bayaran semula bermula pada tahun 2002. Kenapa plaintif tidak membayar cukai tersebut adalah kerana beliau telah menjualkan tanah tersebut pada tahun 1985. Apabila plaintif menyedari pada akhir tahun 2001 bahawa pindah milik tanah tersebut belum lagi disempurnakan, plaintif telah membuat satu laporan polis yang palsu dengan mengatakan beliau telah kehilangan Suratan Hakmilik

Tanah tersebut dan mendapatkan Suratan Hakmilik yang baru dan seterusnya mula kembali membayar cukai tanah tersebut mulai 2002.

Sejak akhir tahun 1988 apabila syarikat Instantvest dan Lee & Pang mengambil milikan kosong dan wakil mereka menduduki serta mengusahakan tanah tersebut selama ini sehingga sekarang, plaintif tidak langsung menghalang atau mengambil tindakan yang sewajarnya untuk menegakkan hak dan kepentingan beliau atas tanah tersebut. Alasan yang diberikan oleh plaintif atas kegagalan itu oleh kerana beliau tidak ingin menjual atau menggunakan tanah itu selama ini adalah satu alasan yang remeh dan tidak masuk akal.

Apabila wakil defendan menemui plaintif untuk merundingkan penyelesaian, plaintif baru sedar bahawa tanah tersebut masih didaftarkan atas nama beliau dan dengan serta merta telah memasukkan kaveat persendirian atas tanah tersebut. Bermula dari situ plaintif telah seperti dikejutkan dari tidur berusaha untuk menafikan hak defendan di bawah perjanjian Jual Beli yang telah ditandatangani. Selama-lamanya plaintif memang sedar Suratan Hakmilik asal tiada dalam pegangan beliau.

Plaintif tidak memplidkan frod dalam pembelaan beliau. Plaintif juga tidak membuat polis report terhadap syarikat defendan tentang apa-apa plot atau frod berkaitan Suratan Hakmilik asal tanah tersebut berada dalam simpanan defendan.

Plaintif walaupun sedar kaveat persendirian telah dimasukkan oleh defendan dalam tahun 2003 tetapi hanya mengambil tindakan dalam permohonan ini pada tahun 2007 selepas defendan menfailkan tindakan mahkamah terhadap beliau. Isu berkaitan kaveat persendirian ini tidak pernah dibincangkan oleh pihak-pihak sebelum daripada ini.

[14] Isu terakhir yang perlu diputuskan oleh mahkamah adalah imbangan keadilan (balance of convenience) memihak kepada siapa? Peguam defendan telah merujuk mahkamah kepada kes *RAP Nathan v. Haji Abdul Rahman bin Haji Yusoff & Ors* [1979] 1 LNS 85 dimana Hakim Syed Agil Barakbah (ketika itu) memberi pandangan berikut:

A Now, the whole system of caveats is founded on the principle that they exist for the protection of alleged as well as proved interests and interests that have not yet become actual interests in land. In the case of an agreement which is valueless as a transfer or burderning instrument but it is good as a contract, the contractual
B right may be sufficient to give a person an "interest" in the land for the purpose of protection by restrictive entry in the register; the claim to an interest in land arising out of the contract is sufficient to make it a caveatable interest and to support a caveat (see *Inter-Continental Mining Co Sdn Bhd v. Societe Des Etains De Bayas Tudjuh* [1974] 1 MLJ 145, 148).

C

[15] Peguam defendan telah juga merujuk kepada prinsip dalam kes *Vijayalakshmi Devi Nadchatiram v. Danapakia Devi Nadchatiram & Anor* [1998] 2 CLJ 832 yang mana telah memutuskan bahawa satu isu yang perlu ditentukan oleh mahkamah dalam membuat
D keputusan sama ada caveat patut dikekalkan hanyalah sama ada terdapat satu persoalan atau isu yang serius untuk dibicarakan. Jika jawapannya ya, maka mahkamah tidak perlu lagi menimbangkan lain-lain perkara.

E **[16]** Apa yang sebenarnya ialah mahkamah mempunyai kuasa budibicara samada untuk mengekalkan caveat persendirian tersebut. Dalam melaksanakan kuasa budibicaranya, pertimbangan utama haruslah ditumpukan kepada seal keadilan. Apa yang adil bergantung kepada fakta dan keadaan dalam sesuatu kes.
F Mahkamah Rayuan dalam kes *Lim Ah Moi v. AMS Periasamy Suppiah Pillay* [1997] 3 CLJ 629 menjelaskan:

> It is well settled that a caveat acts as a statutory injunction which fetters a registered proprietor from dealing with his property and exercising all the rights conferred upon him by the Code. Because
> G of its far-reaching effect, it is vital that claims made by a caveator are enforced by action without due delay.
>
> Whether a caveat ought to remain or be removed involves the exercise of discretion by the judge hearing an application under s. 327 of the Code. Particular attention should be paid to the words
> H 'may make such order on the application as it may think just' that appear in that section. These words make it clear that a court hearing an application to remove a caveat is very much concerned with the justice of the case. The process involves a balancing of competing considerations and an evaluation of the evidence and
> I the facts of each particular case until the balance conclusively shifts in one direction or the other. On the facts, it was unconvincing that discretion was wrongly exercised by the judge in this case.

[17] Dalam kes dihadapan saya sekarang, fakta dan keadaan kes ini, imbangan keadilan adalah memihak kepada defendan, Keterangan cukup kuat menunjukkan terdapat satu transaksi jual beli antara syarikat milik defendan dan simati, suaminya. Kelewatan tuntutan defendan telah dijelaskan dalam affidavit defendan dan penjelasan tersebut munasabah dan boleh diterima. Semua harga belian telah pun dilangsaikan tetapi nama pemilik dalam Suratan Hakmilik belum lagi ditukar kepada nama pembeli. Dalam keadaan ini sebenarnya plaintif adalah merupakan "bare trustee" yang memegang tanah tersebut bagi pihak syarikat defendan. Kelewatan defendan dalam menuntut hak mereka tidak tergugat. Dalam kes *Chee Hock Lai v. Tan Swee Thai & Others* [1990] 3 MLJ 477 telah diputuskan:

> A purchaser of land who has entered and occupied it without getting the title is regarded as someone having an equitable title. There are facts sufficient to determine that CS and subsequently the plaintiff had actually from the date of agreement occupied the land equitably.

[18] Hakim Abdul Malek (ketika itu) seterusnya telah merujuk kepada kes *Williams v. Greatrex* [1957] 1 WLR 31 dimana telah diputuskan "... the court had held that a delay in taking an action for specific performance did not matter for a purchaser of land who had taken possession of the said land as he held an equitable title to the said land".

[19] Dalam kes kita fakta adalah sama. Milikan kosong telah diberikan oleh plaintif sebaik saja perjanjian ditandatangani. Wakil defendan telah menduduki tanah tersebut dan defendan telah mengusahakan tanah tersebut dan telah menikmati hasilnya. Defendan juga telah membayar cukai tanah tersebut. Semua ini tanpa bantahan dari plaintif. Sekiranya kaveat persendirian defendan dibatalkan, plaintif bebas melakukan apa saja terhadap tanah tersebut termasuk menjualnya semula kepada pihak ketiga. Hak defendan sama ada hak dibawah perjanjian jual beli serta hak ekuiti akan terjejas teruk dan segala hasil dari usaha defendan atas tanah tersebut akan menjadi sia-sia. Defendan telah pun memfailkan satu tindakan guaman sivil diMahkamah Tinggi dan kes itu masih belum diputuskan. Oleh itu pada pendapat saya adalah adil untuk *status quo* kes ini dikekalkan sehingga tuntutan defendan

A tersebut dilupuskan. Ini tidak akan memperjudiskan plaintif dan tidak mendatangkan apa-apa ketidakadilan kepada plaintif. Selama 13 tahun plaintif tidak langsung menghiraukan tanah tersebut, maka tidak ada salahnya untuk keadaan sedia ada dikekalkan sehingga tuntutan defendan diselesaikan.

B

[20] Atas alasan-alasan yang dinyatakan di atas, saya menolak permohonan plaintif di Lampiran 2 dengan kos. Saya juga memerintahkan bahawa kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan atas tanah tersebut dikekalkan sehingga Guaman Sivil
C No: MT22-762-2007 dilupuskan.

D

E

F

G

H

I